

**TINJAUAN HUKUM LEGALISASI ASET MELALUI  
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)  
TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN  
GOWA**



**Skripsi**

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Hukum  
(S.H) Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Alauddin Makassar**



**Oleh:**

**EKA RESKI RAHMIATI**

**NIM: 10400114071**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UIN ALAUDDIN MAKASSAR  
2018**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Eka Reski Rahmiati  
NIM : 10400114071  
Tempat/Tgl. Lahir : U.Pandang/16 Agustus 1996  
Jur/Prodi/Konsentrasi : Ilmu Hukum/Perdata  
Fakultas : Syariah dan Hukum  
Alamat : Jl. Bontobila IV No. 16, Makassar  
Judul : Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah di Kabupaten Gowa.

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Gowa, 17 Juli 2018  
Penyusun,

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
**ALAUDDIN**  
MAKASSAR

  
Eka Reski Rahmiati  
NIM: 10400114071

## PENGESAHAN SKRIPSI

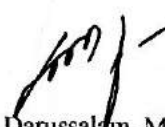
Skripsi yang berjudul, “Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah di Kabupaten Gowa”, yang disusun oleh **Eka Reski Rahmiati**, NIM: **10400114071**, mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang Munaqasyah yang diselenggarakan pada Selasa, tanggal 17 Juli 2018 M bertepatan dengan 4 Zulkaidah 1439 H, dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) Pada Fakultas Syariah dan Hukum Jurusan Ilmu Hukum (dengan berbagai perbaikan).

Gowa, 17 Juli 2018 M.  
4 Zulkaidah 1439 H.

### DEWAN PENGUJI

Ketua	: Prof. Dr. Darussalam, M.Ag	(  )
Sekretaris	: Istiqamah, S.H., M.H	(  )
Munaqisy I	: Rahman Syamsuddin, S.H., M.H	(  )
Munaqisy II	: Dr. Hj. Sohrah, M.Ag	(  )
Pembimbing I	: Erlina, S.H., M.H	(  )
Pembimbing II	: Ashar Sinilele, S.H., M.H	(  )

Diketahui oleh:  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Alauddin Makassar,

  
Prof. Dr. Darussalam, M.Ag  
NIP: 19621016 199003 1 003

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim, puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah swt atas berkat dan rahmat dari-Nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah di Kabupaten Gowa”. Tak lupa pula ucapan shalawat dan salam penulis kirimkan kepada junjungan kita Rasulullah Muhammad saw.

Ucapan terimakasih penulis berikan kepada Ayahanda (Alm) Drs. Sangkala Dg. Ngitung dan Ibunda Hj. Nurhaidah Dg. Romba yang tercinta atas segala pengertian dan kasih sayang yang begitu tulus, juga doa yang tak henti-hentinya dipanjatkan demi kesuksesan penulis. Juga kepada kakanda Eni Hafisah Sinar Ayu, S.K.M dan A. Mappisangka, S.E dan seluruh kerabat keluarga, terima kasih atas dedikasi yang kalian berikan kepada saya, baik berupa moril maupun materil.

Skripsi ini terdiri dari lima bab yaitu Bab I berisi pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan, serta kegunaan penelitian, Bab II berisi kajian teoritis, Bab III berisi Metodologi Penelitian, Bab IV berisi hasil juga pembahasan penelitian, dan terakhir Bab V berisi kesimpulan dan implikasi penelitian.

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa skripsi ini dapat diselesaikan tidak lepas dari bimbingan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan rasa hormat penulis mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada :

1. Rektor UIN Alauddin Makassar, Bapak Prof. Dr. H. Musafir Pababbari, M.Si. beserta jajarannya;

2. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar Bapak Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag, beserta jajarannya;
3. Ketua Jurusan Ilmu Hukum Ibunda Istiqamah, S.H.,M.H, dan Bapak Rahman Syamsuddin, S.H.,M.H, sebagai Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum UIN Alauddin Makassar;
4. Ibunda Erlina, S.H.,M.H dan Bapak Ashar Sinilele, S.H.,M.H, selaku Pembimbing dalam membantu penulisan skripsi, serta Bapak Rahman Syamsuddin, S.H.,M.H dan Ibu Dr. Hj. Sohrah, M. Ag selaku Tim Penguji atas segala masukan dan saran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
5. Seluruh Dosen Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar atas segala dedikasi yang telah diberikan, juga seluruh staf akademik Fakultas Syariah dan Hukum atas segala pelayanannya;
6. Keluarga besar Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa yang telah memberi kesempatan untuk melakukan penelitian, serta segala masukan dan arahan yang diberikan kepada penulis;
7. Teman-teman seperjuangan (Ilmu Hukum B 014), keluarga besar UKM LIMA UIN Alauddin Makassar, serta sahabat-sahabat terdekat saya yang tidak bisa disebut satu persatu. Terima kasih atas segala motivasi, dukungan, serta doanya.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi banyak pihak yang membacanya, terkhusus untuk pengembangan ilmu pengetahuan.

Samata, Gowa

2018

Eka Reski Rahmiati

## DAFTAR ISI

JUDUL .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	viii
ABSTRAK.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1-14
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus .....	11
D. Kajian Pustaka.....	12
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	13
BAB II TINJAUAN TEORITIS .....	15-31
A. Tinjauan Umum Hukum Agraria.....	15
B. Hak Bangsa Indonesia atas Tanah.....	16
C. Tinjauan Umum tentang Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis .....	18
D. Legalisasi Aset Melalui PTSL .....	20
E. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	21
F. Objek Pendaftaran Hak atas Tanah.....	22
BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....	32-35
A. Jenis dan Lokasi Penelitian .....	32
B. Metode Pendekatan .....	33
C. Jenis dan Sumber Data .....	33
D. Metode Pengumpulan Data .....	34
E. Metode Pengolahan dan Analisis Data .....	34
F. Instrumen Penelitian.....	35
BAB IV PELAKSANAAN LEGALISASI ASET MELALUI PTSL TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN GOWA .....	36-56
A. Prosedur Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Gowa .....	36

B. Akibat Hukum Pelaksanaan PTSL Terhadap Penerbitan Sertifikat Tanah di Kabupaten Gowa.....	51
BAB V PENUTUP.....	57-58
A. Kesimpulan.....	57
B. Implikasi Penelitian.....	57
DAFTAR PUSTAKA .....	59
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	62
RIWAYAT HIDUP	



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
**ALAUDDIN**  
 M A K A S S A R



## PEDOMAN TRANSLITERASI

### 1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	b	be
ت	Ta	t	te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	jim	j	je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	zal	ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	er
ز	zai	z	zet
س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	apostrof terbalik



غ	gain	g	ge
ف	fa	f	ef
ق	qaf	q	qi
ك	kaf	k	ka
ل	lam	l	el
م	mim	m	em
ن	nun	n	en
و	wau	w	we
ه	ha	h	ha
ء	hamzah	,	apostof
ي	ya	y	ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda ( ' ).

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut :

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	<i>fathah</i>	a	a
اِ	<i>kasrah</i>	i	i
اُ	<i>damamah</i>	u	u

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu :

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اِيْ	<i>fathah</i> dan <i>yā'</i>	ai	a dan i
اَوْ	<i>fathah</i> dan wau	au	a dan u

### 3. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu :

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ...   اِ...	<i>fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>yā'</i>	ā	a dan garis di atas
اِيْ	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	i	i dan garis di atas
اُوْ	<i>ḍammah</i> dan wau	ū	u dan garis di atas

### 4. Tā' Marbūṭah

*Transliterasi* untuk *tā' marbūṭah* ada dua, yaitu: *tā' marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, yang transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *tā' marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *tā' marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *tā' marbūṭah* itu transliterasinya dengan (h).

## 5. *Syaddah (Tasydid)*

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydid* (ّ), dalam transliterasinya ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Jika huruf ع ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* (َ), maka ia ditransliterasikan seperti huruf *maddah* menjadi (i).

## 6. *Kata Sandang*

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ا (alif lam ma'arifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qamariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

## 7. *Hamzah*

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrop ( ' ) hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

## 8. *Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia*

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas.

Misalnya kata Al-Qur'an (dari *al-Qur'ān*), alhamdulillah, dan munaqasyah. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.

#### 9. *Lafz al-Jalālah* (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudāf ilaih* (frase nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Adapun *tā' marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-Jalālah* ditransliterasi dengan huruf [t].

#### 10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama dari (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR)

## ABSTRAK

**Nama : Eka Reski Rahmiati**

**NIM : 10400114071**

**Judul : Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah di Kabupaten Gowa**

---

Pokok masalah dalam penelitian ini adalah tinjauan hukum legalisasi aset melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap kepemilikan tanah di Kabupaten Gowa dengan dua sub masalah yaitu (1) Bagaimana prosedur legalisasi aset melalui PTSL terhadap kepemilikan tanah di Kabupaten Gowa? (2) Bagaimana akibat hukum pelaksanaan PTSL terhadap penerbitan sertifikat tanah di Kabupaten Gowa?

Lokasi penelitian yang dipilih yaitu pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa. Adapun metode pendekatan yang digunakan penulis yaitu pendekatan yuridis dan sosiologis dengan jenis penelitian lapangan. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara bersama Kepala BPN Gowa/ Ketua/ Wakil Ketua Tim Ajudikasi, Satgas Fisik, dan Satgas Yuridis juga mengkaji data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, buku/jurnal, dan dokumentasi. Data tersebut dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan kalimat yang disajikan secara deskriptif dan terstruktur untuk menghasilkan sebuah kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Legalisasi Aset melalui PTSL merupakan suatu program pemerintah, dimana BPN merupakan sarana pelaksana dari program massal yang akan menerbitkan sertifikat sebagai tanda bukti terkuat kepemilikan hak atas tanah yang biayanya dibebankan kepada APBN. Untuk menjawab masalah yang diteliti penulis menarik kesimpulan (1) Prosedur pelaksanaan PTSL di Kabupaten Gowa telah dilaksanakan secara pasti, sederhana, biaya murah, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel sesuai tujuannya berjalan secara efektif, meskipun belum efisien karena BPN memiliki sarana dan prasarana yang terbatas, sehingga masih terjadi kesalahan dalam pengukuran dan pemetaan gambar. Akan tetapi, walaupun prosesnya disederhanakan dan biayanya murah, masih ada masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya melalui PTSL karena waktu sosialisasi yang sangat singkat. (2) Akibat hukum atas penerbitan sertifikat tanah pada program PTSL adalah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Meskipun kepastian hak terjamin, namun sertifikat tersebut bukanlah alat bukti yang mutlak dalam perkara pengadilan dan dapat digugat baik secara perdata, pidana, maupun administrasi karena sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah sistem pendaftaran tanah negatif.

Adapun implikasi dari penelitian ini antara lain (1) Prosedur pelaksanaan PTSL membutuhkan perbaikan, khususnya dalam tenggang waktu sosialisasi agar tujuan dari program ini dapat tercapai. Yaitu menjamin kepastian hukum dan mendorong masyarakat agar lebih aktif, juga memiliki kesadaran dalam mendaftarkan tanah mereka. (2) Dalam meningkatkan presentase jumlah tanah yang terdaftar di Indonesia, khususnya Kabupaten Gowa Sulawesi Selatan, Aparat Pemerintah Kantor BPN Kabupaten Gowa dan Tim Ajudikasi PTSL agar lebih giat dan semangat tanpa melalaikan aturan-aturan dalam pendaftaran tanah, demi terwujudnya masyarakat yang tertib hukum dengan kebenaran data yang bersifat mutlak. (3) Aparat Pemerintah Kantor BPN Kabupaten Gowa agar tetap mempertahankan prestasi yang telah dicapai, tepatnya dalam realisasi jumlah target bidang tanah yang akan disertifikatkan dalam laporan kinerja kegiatan pertanahan di tiap tahun anggarannya. Meskipun memiliki target dalam kurun waktu yang singkat, BPN juga bertanggung jawab atas kualitas dan keabsahan data didalam sertifikat yang diterbitkan. (4) Kepala Kantor Wilayah Kabupaten Gowa sebagai perpanjangan tangan dari BPN Pusat, agar lebih memperhatikan kebutuhan Kantor Pertanahan. Seperti memperbanyak jumlah alat ukur dengan menyediakan drone, juga mengangkat lebih banyak petugas pengukur, agar kegiatan pengukuran dan pemetaan di lapangan dapat berjalan lebih efisien.



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah salah satu anugerah yang diberikan oleh Allah swt sebagai faktor penunjang manusia untuk melangsungkan kehidupannya. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekadar sebagai tempat hidup saja, tetapi lebih dari itu. Tanah sebagai warisan yang diberikan merupakan salah satu bukti dari tanda-tanda kekuasaan Allah swt. Sebagaimana firmanNya dalam Al-Quran Surah Al-Ahzab ayat 27:

وَأَوْرَثَكُمْ أَرْضَهُمْ وَدِيَارَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ وَأَرْضًا لَّمْ تَطُوهَا وَكَانَ اللَّهُ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرًا (٢٧)

Artinya:

“Dan dia mewariskan kepada kamu tanah-tanah, rumah-rumah, dan harta benda mereka, dan (begitu pula) tanah yang belum kamu injak. Dan adalah Allah Maha Kuasa terhadap segala sesuatu.”

Pada ayat ini Allah swt menerangkan bahwa harta benda Bani Quraizah yang telah dijatuhi hukuman mati, diberikan kepada kaum Muslimin berupa segala kebun-kebun, rumah-rumah, harta benda, binatang ternak yang mereka miliki, bahkan dalam ayat ini Allah menjanjikan kepada kaum Muslimin bahwa ia akan mewariskan tanah-tanah yang lain, yang pada waktu itu belum dimasuki oleh tentara Islam, tetapi pasti mereka akan taklukkan. Di akhir ayat ini pula, Allah swt menerangkan bahwa dia berkuasa memberikan semuanya itu kepada kaum



muslimin untuk menolongnya dalam melaksanakan agamanya, dan perluasan Islam itu sendiri adalah ketentuan yang pasti terlaksana.<sup>1</sup>

Tanah juga memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup berupa kekayaan alam, untuk didayagunakan sedemikian rupa sehingga mampu mencukupi kebutuhan hidup manusia. Indonesia sebagai negara agraris menjadikan tanah sebagai kebutuhan yang tidak dapat dilepaskan dari masyarakat, terutama bagi masyarakat yang berprofesi sebagai petani, pekebun, ataupun usaha lainnya dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidup yang harus terus dijaga dan dipelihara kelestariannya.

Kehidupan manusia terus berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban kehidupan itu sendiri, menjadikan hubungan antar manusia semakin rumit mengenai tanah. Seiring dengan pertumbuhan penduduk, perpindahan penduduk, juga pesatnya pembangunan, menjadikan tanah yang luasnya tetap dan terbatas akan memicu konflik penguasaan hak atas tanah. Olehnya, diperlukan aturan-aturan hukum yang akan menjamin kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah.

Sebagai upaya untuk membentuk payung hukum nasional tersebut, akhirnya pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Adapun tujuan

---

<sup>1</sup> Syaikh Abdurrahman Bin Nashir as-Sa'di, *Tafsir Al-Quran* (Jakarta: Darul Haq, 2016), h.604.

diundangkannya UUPA sebagaimana yang dimuat dalam penjelasan umumnya, yaitu :<sup>2</sup>

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:<sup>3</sup>

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang

---

<sup>2</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta:Prenada Media Group, 2010), h. 1-2.

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta:Djambatan, 1999), h.69.

akan dilakukan, serta bagi pemerintah yang akan melaksanakan kebijakan pertanahan.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*, dan menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>4</sup> Sebagaimana UUPA yang mengatur pendaftaran tanah dan bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas hak milik masyarakat pada tanahnya.

Pendaftaran tanah inipun menjadi kewajiban dari pemerintah dan pemegang hak atas tanah. Seperti yang disebutkan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah”.

Kepastian hukum yang dimaksud dalam pendaftaran tanah antara lain:<sup>5</sup>

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (objek hak); dan
3. Kepastian hukum mengenai haknya.

Penjelasan lebih rinci mengenai pendaftaran tanah itupun terdapat pada Pasal 19 ayat (2) UUPA, yakni pendaftaran tanah dalam ayat 1 pada pasal ini meliputi:

---

<sup>4</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, h. 2.

<sup>5</sup><https://books.google.co.id/books?id,> *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Diakses pada 18 September 2017 pukul 03:47 WITA

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berangkat dari ketentuan- ketentuan yang terdapat dalam UUPA tersebut, dipahami bahwa pendaftaran tanah ditujukan kepada pemerintah sebagai penguasa tertinggi atas tanah. Olehnya, maka terbitlah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah itu merupakan produk hukum pemerintah untuk dapat melaksanakan ketentuan pasal 19 UUPA.

Namun seiring dengan perkembangan zaman, muatan-muatan hukum yang terkandung di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tidak lagi sesuai dengan kebutuhan hidup masyarakat dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang juga menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tidak berlaku lagi.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu. Peraturan Pemerintah itu menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis menyatakan bahwa prinsip yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dipertegas dan diperjelas oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Penegasan yang diatur

oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan upaya penyempurnaan terhadap peraturan yang ada sekaligus penyesuaian terhadap perkembangan kehidupan masyarakat sebagaimana yang telah diamanatkan dalam UUPA. Ketentuan baru pendaftaran tanah yang dimaksud secara substansial tetap menampung konsepsi Hukum Adat yang hidup dan berakar dalam masyarakat, sehingga memperkuat kerangka tujuan UUPA, yaitu menciptakan unifikasi hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat.<sup>6</sup>

Penyempurnaan substansi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terhadap Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1997, yaitu:<sup>7</sup>

1. Pengertian pendaftaran tanah;
2. Asas dan tujuan pendaftaran tanah;
3. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah dipertegas, dipersingkat dan disederhanakan;
4. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus didaftar dimungkinkan menggunakan teknologi modern;
5. Dimungkinkan pembukuan bidang-bidang tanah dan data yuridis dan/atau data fisiknya belum lengkap atau masih disengketakan;
6. Penegasan mengenai kekuatan pembuktian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak;
7. Pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah.

---

<sup>6</sup>Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2008), h.15.

<sup>7</sup>Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), h.6-7.

Lebih lanjut, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang memberikan pengertian tentang pendaftaran tanah tersebut dimuat dalam Pasal 1 Angka 1, yaitu:

“Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Berdasarkan pengertian pendaftaran tanah yang dimuat dalam peraturan diatas, maka dapat diuraikan beberapa unsur pendaftaran tanah, yaitu:<sup>8</sup>

1. Adanya serangkaian kegiatan
2. Dilakukan oleh pemerintah
3. Secara terus menerus, berkesinambungan
4. Secara teratur
5. Bidang tanah dan satuan rumah susun
6. Pemberian surat tanda bukti hak
7. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Pada Pasal 19 ayat 1 UUPA diatas, disebutkan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah adalah pemerintah. Namun tidak disebutkan instansi pemerintah mana yang mengadakan pendaftaran tanah tersebut, begitupun didalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah.

---

<sup>8</sup><http://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/> Diakses pada 18 September 2017 pukul 03:33 WITA



Di sisi lain, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara tegas menyatakan bahwa Instansi Pemerintah yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selanjutnya, dalam Pasal 6 Ayat 1 ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Selanjutnya, didalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditetapkan dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum pernah didaftar sama sekali. Kegiatan inipun dilakukan dengan salah satu cara, yaitu sistematis.

Menurut Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.<sup>9</sup>

Sejalan dengan aturan-aturan diatas, kurang memahami pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali, menyebabkan minimnya kepemilikan sertifikat oleh masyarakat. Sampai saat ini tanah yang dimiliki oleh masyarakat di Indonesia sebagian besar belum bersertifikat atau belum didaftarkan. Berbagai alasan masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya antara lain biaya pendaftaran

---

<sup>9</sup>Kartini Muljadi, Gunawan Widjadja. *Hak-hak atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2004), h.92.



tanah yang terlalu mahal, tidak mengetahui tujuan pendaftaran tanahnya, masyarakat mengetahui tujuan pendaftaran tanah tetapi karena sangat berbelit-belit pengurusannya di BPN, sehingga masyarakat tidak mau mendaftarkan tanahnya.<sup>10</sup>

Dengan banyaknya permasalahan-permasalahan diatas, dirasa perlu untuk dilakukan percepatan pendaftaran tanah untuk mengejar presentase tanah terdaftar yang masih dibawah 50% hingga saat ini. Salah satu cara yang ditempuh Kementerian Agraria dan Tata Ruang adalah melalui program legalisasi aset percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 35 Tahun 2016 tentang percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.<sup>11</sup>

Dalam proses berjalannya, peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai PTSL tersebut telah mengalami dua kali perubahan. Pertama, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 01 Tahun 2017 yang mengubah beberapa isi dari aturan sebelumnya. Kedua, kembali diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 2017 yang terus membenahi beberapa pasal didalamnya, sehingga program PTSL dapat berjalan sesuai harapannya.

Dengan adanya program serentak yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tersebut, dapat diketahui bahwa upaya Pemerintah untuk melaksanakan tertib pertanahan dapat dikatakan

---

<sup>10</sup> *e-journal.uaajy.ac.id/10656/1/Jurnal.pdf* Diakses pada 18 September 2017 Pukul 03:19 WITA

<sup>11</sup> *Kepri.bpn.go.id* Diakses pada 11 September 2017 Pukul 21:08 WITA

maksimal. Namun demikian, di berbagai daerah yang sedang berkembang maupun tertinggal sekalipun, tidak sedikit masyarakat yang masih kurang kesadarannya untuk mendaftarkan tanah yang dikuasainya.

Seperti di Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan. Sebagian masyarakat tidak mengetahui bagaimana pentingnya pendaftaran tanah tersebut. Ada juga masyarakat yang mengetahui betapa pentingnya pendaftaran tanah, akan tetapi selain alasan biaya, mereka juga tidak mengerti bagaimana prosedur pendaftaran tanah yang dikuasainya itu.<sup>12</sup>

Pemberian Legalisasi Aset PTSL ini, diharapkan dapat menumbuhkan kesadaran masyarakat akan pentingnya mendaftarkan tanah mereka. Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Selain itu, manfaat lain yang akan dirasakan adalah tersedianya data penguasaan tanah dalam bentuk peta dan daftar, juga dapat meningkatkan pendapatan negara dari pelayanan perpajakan.<sup>13</sup>

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut dapat diketahui bahwa masih banyak masyarakat yang menganggap bahwa prosedur pendaftaran tanah sangat berbelit-belit, menggunakan biaya yang mahal, juga tidak mengetahui betapa pentingnya akibat hukum dari pendaftaran tanah tersebut. Namun, dalam perkembangannya terdapat berbagai alternatif yang diusahakan oleh pemerintah

---

<sup>12</sup>Pengalaman penyusun sewaktu mengikuti PPL Peradilan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa.

<sup>13</sup>Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan, Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek* (Bandung: Mandar Maju, 2013), h.17.

agar kepastian hukum pemegang hak atas tanah dapat terjamin, salah satunya dengan program legalisasi aset melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Sehingga melahirkan rumusan masalah sebagai berikut “Bagaimana Tinjauan Hukum Legalisasi Aset melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Kepemilikan Tanah di Kabupaten Gowa?”.

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka melahirkan beberapa sub-sub rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap kepemilikan tanah di Kabupaten Gowa?
2. Bagaimana akibat hukum pelaksanaan PTSL terhadap penerbitan sertifikat tanah di Kabupaten Gowa?

### ***C. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus***

Agar permasalahan yang dikaji dalam penulisan skripsi ini tidak terlalu luas dan menyimpang dari rumusan permasalahan yang ditentukan, maka penelitian perlu dibatasi permasalahannya sesuai dengan judul skripsi ini. Penulis membatasi permasalahan tentang tinjauan hukum legalisasi aset melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap kepemilikan tanah di Kabupaten Gowa sebagai berikut:

1. Prosedur Legalisasi Aset melalui PTSL

Yaitu tahapan pelaksanaan PTSL oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa sebagai pelaksana program, berkas-berkas apa saja yang

harus disiapkan, dan besaran biaya yang ditanggung oleh masyarakat saat akan mendaftarkan tanahnya.

## 2. Akibat hukum sertifikat hak atas tanah

Yaitu bagaimana akibat hukum sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui program legalisasi aset PTSL di Kabupaten Gowa, berdasarkan peraturan pendaftaran tanah yang dianut oleh negara Indonesia.

### ***D. Kajian Pustaka***

Berdasarkan penelusuran di beberapa perpustakaan, sebagai program baru di Kabinet Pemerintahan Presiden Joko Widodo, penulis belum menjumpai berbagai karya tulis ilmiah, juga buku yang membahas secara mendalam tentang Legalisasi Aset melalui PTSL terhadap kepemilikan tanah khususnya di Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan. Namun demikian, penyusun mendapat berbagai literatur ilmiah yang berkaitan dengan pembahasan tentang: “Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah di Kabupaten Gowa”.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Dalam buku ini, dituliskan tentang urgensi dan ketentuan umum pendaftaran tanah, objek yang menjadi subjek pendaftaran, sertifikat sebagai tanda bukti hak, dan yang tak kalah pentingnya adalah tentang pendaftaran peralihan dan pembebanan hak tanggungan atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Urip Santoso, *Perolehan Hak atas Tanah*. Dalam buku ini, dituliskan bahwa hak atas tanah diperlukan oleh warga negara Indonesia, orang asing yang

berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Hak atas tanah dapat digunakan untuk keperluan mendirikan bangunan, dan/atau dapat dimanfaatkan untuk pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan. Hak atas tanah bisa berasal dari tanah negara, tanah hak pengelolaan, bekas tanah milik tanah adat, dan hak atas tanah pihak lain.

Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan, Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*. Dalam bukunya, mengatakan bahwa hukum pertanahan adalah suatu kebijaksanaan yang digariskan oleh pemerintah didalam mengatur hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 dan dijabarkan dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 yang dikenal dengan UUPA. Ia juga memaparkan bahwa masalah pertanahan pada hakekatnya merupakan perlakuan manusia terhadap tanah itu sendiri. Tanah yang mengandung aspek ideologi, politik, sosial budaya, ekonomi, hukum, dan administrasi memberikan ciri bahwa penanganan dan penyelesaiannya harus dengan cara dan metode yang komprehensif dan mendalam.

#### ***E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian***

##### **1. Tujuan penelitian:**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimana prosedur dan pelaksanaan Legalisasi Aset PTSL oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, berkas-

berkas apa saja yang harus disiapkan, dan biaya yang harus ditanggung oleh pemohon/pemegang hak.

- b. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui Legalisasi Aset PTSL sesuai dengan sistem peraturan pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia.

## **2. Manfaat penelitian:**

Adapun manfaat dari dilakukannya penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis:

Sebagai masukan bagi ilmu pengetahuan yang berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya. Penelitian ini diharapkan mampu menambah pengembangan ilmu pengetahuan hukum agraria khususnya dalam hal kesadaran hukum masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah.

- b. Secara praktis:

Memberikan jawaban terhadap pokok permasalahan yang diteliti, juga memberikan tambahan pengetahuan kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dapat memberikan sertifikat untuk menjamin eksistensi pemegang hak atas tanah yang dimiliki dan dikuasai.

## BAB II

### KAJIAN TEORITIS

#### A. Tinjauan Umum Hukum Agraria

Dari berbagai kepustakaan lama, sering dijumpai bahwa agraria berasal dari bahasa Yunani/Griek purba “*ager*” yang berarti ladang atau tanah. Bahasa Latin “*agrarius*” yaitu apa-apa yang berhubungan dengan masalah tanah. *Dus* berarti perladangan pertanian. Dari bahasa Belanda “*akker*” yang berarti ladang, tanah pertanian. Dari bahasa Inggris “*land*” yang berarti tanah/ladang.<sup>1</sup>

Pengertian Agraria menurut UUPA :

1. Dapat berarti luas, diatur dalam pasal 1 ayat 2 yang meliputi bumi, air, dan ruang Angkasa;
  - a. Bumi (pasal 1 ayat 4 UUPA) meliputi: permukaan bumi, tubuh bumi dan bawahnya, tubuh bumi, yang berarti dibawah air
  - b. Pengertian air (pasal 1 ayat 5 UUPA) meliputi: perairan pedalaman, laut wilayah Indonesia hal tersebut diatas diatur dalam Pasal 1 ayat 4, 5 UUPA
  - c. Pengertian ruang angkasa (pasal 1 ayat 6), adalah ruang diatas bumi serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya (UU No. 7 tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan)
2. Dalam arti sempit, diatur dalam pasal 4 ayat 1 UUPA yaitu "tanah" dalam pasal 4 ayat 1 ditentukan, bahwa adanya macam-macam hak atas

---

<sup>1</sup>Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria, Pertanahan Indonesia* (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004), h.2.



permukaan bumi yang disebut tanah tersebut. Jadi pengertian agraria dalam arti sempit adalah permukaan bumi yang disebut tanah.

Menurut Soedikno Mertokusumo, Hukum Agraria adalah keseluruhan kaedah hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur agraria. Menurut Boedi Harsono, hukum agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atau sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Misal Hukum Tanah, Hukum Air, Hukum Pertambangan, Hukum Perikanan, Hukum Atas Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam Ruang Angkasa. Menurut E. Utrecht, Hukum Agraria dalam arti sempit sama dengan Hukum Tanah. Hukum Agraria dan Hukum Tanah menjadi bagian Hukum Tata Usaha Negara.<sup>2</sup>

#### ***B. Hak Bangsa Indonesia atas Tanah***

Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi, dan menjadi induk bagi hak penguasaan yang lain atas tanah.

Menurut Urip Santoso, hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah negara republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Selain itu juga, mempunyai sifat religius, artinya seluruh tanah

---

<sup>2</sup><http://roedy-lawyer.blogspot.co.id/2015/06/resume-mata-kuliah-hukum-agraria.html>  
diakses pada 19 September 2017 pukul 22:14 WITA

yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa.<sup>3</sup>

Hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah, bersifat abadi. Artinya, hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah akan terus berlangsung dan tiada terputus selamanya.. Sifat abadi artinya, selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai bangsa Indonesia dan selama tanah masih bersama tersebut masih adapula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada satu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut.

Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak penguasaan lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak penguasaan apapun yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi hak bangsa Indonesia atas tanah.

Adapun hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah. Hak tersebut memberi wewenang kepada yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan.<sup>4</sup>

Menurut Boedi Harsono, pernyataan tanah yang dikuasai oleh bangsa Indonesia sebagai tanah bersama tersebut, menunjukkan adanya hubungan hukum di bidang hukum perdata. Walaupun hubungan hukum tersebut hubungan perdata, bukan berarti bahwa hak bangsa Indonesia adalah hak pemilikan pribadi yang tidak memungkinkan adanya hak milik individual.

---

<sup>3</sup>Urip Santoso, *Perolehan Hak atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2015), h. 16.

<sup>4</sup>Hasan Wargakusumah. *Hukum Agraria I, Buku Panduan Mahasiswa* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1995). h.67.

Hak bangsa Indonesia dalam hukum tanah nasional adalah hak kepemilikan, yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama dengan hak milik oleh warga negara secara individual. Selain merupakan hubungan hukum perdata, hak bangsa Indonesia atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang hukum publik.

### ***C. Tinjauan Umum tentang Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis***

#### **1. Pengertian Prosedur**

Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), disebutkan bahwa prosedur adalah cara memecahkan suatu masalah yang dilakukan langkah demi langkah atau cara melakukan kegiatan yang disusun secara rapi dan sistematis.<sup>5</sup> Pengertian prosedur menurut George R. Terry adalah serangkaian tugas yang berkaitan dan secara kronologi berurutan dalam rangka menyelesaikan suatu pekerjaan.<sup>6</sup>

Jadi pengertian prosedur adalah tata cara atau aturan yang telah disepakati dan dilaksanakan secara berurutan sehingga membentuk suatu pola yang tetap dalam suatu kegiatan dalam rangka memberikan pelayanan kepada orang yang membutuhkan.

Prosedur merupakan sesuatu yang sangat penting saat melakukan proses pekerjaan maupun kegiatan. Tanpa prosedur yang jelas, akan terjadi kesemrawutan dalam pelaksanaan atau penyelesaian pekerjaan, karena

---

<sup>5</sup>Tim Prima Pena, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Terbaru*, (Jakarta: Gitamedia Press, 2016), h.628.

<sup>6</sup>Eprints.uny.ac.id diakses pada 28 September 2017 pukul 11:54 WITA

prosedur dalam suatu kegiatan merupakan acuan atau pedoman penting dalam melaksanakan kegiatan sehingga tujuan dapat tercapai.

## 2. Pendaftaran Tanah secara Sistematis

A.P.Parlindungan mengatakan bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.<sup>7</sup>

Sedangkan didalam Undang-undang, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang memberikan pengertian tentang pendaftaran tanah tersebut dimuat dalam Pasal 1 Angka 1, yaitu:

“Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditetapkan dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum pernah didaftar sama sekali. Kegiatan inipun dilakukan dengan dua cara, yaitu sistematis dan sporadis.

Menurut Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan

---

<sup>7</sup>A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung:Mandar Maju,1999). h.18.

pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan melalui adjudikasi. Adjudikasi menurut Pasal 1 Angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Berdasarkan inisiatifnya, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program pemerintah.
2. Pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat.

Ada beberapa hal yang diperlukan untuk dipertimbangkan dalam kaitannya dengan pelaksanaan pendaftaran tanah ini, antara lain:

1. Menegaskan adanya peran serta masyarakat dalam kegiatan pendaftaran tanah.
2. Bilamana pendaftaran tanah kita lihat sebagai kewajiban bagi setiap pemegang hak, maka apabila ada pemegang hak yang melalaikan kewajibannya perlu ada sanksi terhadap kelalaiannya.
3. Membuka lebih banyak kemudahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Sehingga masyarakat lebih bergairah untuk mendaftarkan

tanahnya walaupun tanpa mengurangi prinsip ditegakkannya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.<sup>8</sup>

#### ***D. Legalisasi Aset Melalui PTSL***

Legalisasi aset merupakan salah satu diantara program strategis Badan Pertanahan Nasional yang meliputi: redistribusi tanah (termasuk dalam program pelaksanaan reforma agraria), penertiban tanah terlantar, percepatan penanganan kasus pertanahan, dan optimalisasi pelaksanaan Larasita.

Legalisasi aset bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan jaminan atas bidang-bidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat, badan hukum publik maupun badan hukum swasta yang diselenggarakan melalui pendaftaran tanah atau sertifikasi tanah baik dengan menggunakan sumber dana publik maupun sumber dana Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).<sup>9</sup>

PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar maupun yang telah terdaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Subyek PTSL adalah orang atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai peserta PTSL, dengan obyeknya adalah semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup>Soejono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah; Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan*, (Jakarta:PT Rineka Cipta,2003), h.33-34.

<sup>9</sup><http://www.bpn.go.id/BERITA/Siaran-Pers/legalisasi-aset-untuk-kepastian-hukum-14> diakses pada 22 September 2017

<sup>10</sup>[www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id), *Juknis Pelaksanaan PTSL 2017* diakses pada 22 September 2017



PTSL dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 12 Tahun 2017 dengan ruang lingkupnya adalah percepatan pelaksanaan program PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten, dan dilaksanakan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi seluruh bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

***E. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah***

Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan atas asas:

1. Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau bagi para pihak yang memerlukan.



#### 4. Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus dalam keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

#### 5. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>11</sup>

Adapun tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam pasal 3 dan pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah:

1. Untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang terdaftar.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

#### ***F. Objek Pendaftaran Hak atas Tanah***

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

---

<sup>11</sup> Jimmy Joses Sembiring. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah* (Jakarta: Visimedia, 2010). h.23.

## 1. Hak milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA,

Yang dapat mempunyai hak milik adalah:

- a. Hanya warga negara Indonesia
- b. Bank Pemerintah atau Badan Keagamaan dan Badan Sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan).

Ketentuan selanjutnya mengenai hak milik, diatur dalam Pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa:

- a. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- b. Oleh pemerintah ditetapkan badan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini

memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga

negara Indonesia mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang kehilangan kewarga negaranya wajib

melepaskan hak itu dalam jangka waktu sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan,

maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- d. Selama seorang di samping kewarganegaraan Indonesia maka ia tidak mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Dalam hukum pertanahan/agraria, hak milik perseorangan atas tanah dapat saja dihapuskan apabila tanah tersebut jatuh kepada Negara karena pencabutan, penyerahan sukarela oleh pemiliknya, atau bahkan karena ditelantarkan. Dapat juga karena tanahnya musnah, semisal karena erosi oleh aliran air sungai atau terjebak ombak.<sup>12</sup>

## 2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 Ayat (1) UUPA).

Yang dapat mempunyai HGU adalah:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

---

<sup>12</sup>Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah* (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2008), h. 12-13.

### 3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Yang dapat mempunyai HGB adalah:

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dari asal tanahnya, HGB dapat terjadi pada tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Jangka waktu HGB atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan menurut pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 adalah untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, juga dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Sedangkan jangka waktu untuk HGB atas tanah hak milik menurut Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996 adalah paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang tetapi dapat diperbaharui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang HGB.

### 4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan

pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Yang dapat mempunyai hak pakai adalah:

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f. Badan hukum asing Indonesia yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Jangka waktu hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan tanah adalah untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Jangka waktu hak pakai atas tanah hak milik adalah paling lama 25 tahun, dan tidak dapat diperpanjang, akan tetapi dapat diperbaharui haknya atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang hak pakai.

#### 5. Hak Pengelolaan

Pengertian hak pengelolaan dimuat dalam pasal 2 ayat (3) UU No.

20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan Jo.

Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan karena pemberian hak pengelolaan, adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Yang dapat mempunyai hak pengelolaan adalah:

- a. Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah
- b. Badan usaha milik negara
- c. Badan usaha milik daerah
- d. PT Persero
- e. Badan Otorita
- f. Badan-badan hukum lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah

#### 6. Tanah Wakaf

Menurut pasal 1 ayat (1) PP No. 28 Tahun 1997 tentang perwakafan tanah milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan dari sebagian harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

## 7. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (Pasal 1 angka 2 UU No. 16 Tahun 1985).

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (2) dan ayat (3) UU No. 16 Tahun 1985).

## 8. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

## 9. Tanah Negara

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 Angka 3 PP No. 27 tahun 1997). Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara pembukuan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang



tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah, dan oleh karenanya diatas tanah negara tidak diterbitkan sertifikat.

Objek pendaftaran tanah jika dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.<sup>13</sup>

Sedangkan dalam pendaftaran akta yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya. Yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian. Pendaftaran tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 menganut sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta.

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya

---

<sup>13</sup>Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan; Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2003), h.126.

dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP Nomor 24 Tahun 1997.

Adapun hak atas tanah yang dimaksud didalam program legalisasi aset melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sebagaimana dimuat dalam Pasal 16 UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.



### BAB III

## METODOLOGI PENELITIAN

### A. Jenis dan Lokasi Penelitian

#### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan melakukan penelitian dalam lingkup masyarakat, dengan objek dalam penelitian ini adalah Legalisasi Aset melalui PTSL. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, aktual, dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Metode deskriptif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data yang deskriptif, yang bersumber dari tulisan atau ungkapan dan tingkah laku yang dapat di observasi dari manusia.<sup>1</sup>

#### 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan dengan pertimbangan bahwa di lokasi tersebut, belum pernah dilakukan penelitian mengenai PTSL. Adapun objeknya adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, sebagai pelaksana dari program Legalisasi Aset PTSL yang juga mendapat peringkat 1 dari 24 Kabupaten/Kota se-Provinsi Sulawesi Selatan, atas laporan kinerja kegiatan pertanahan di tahun 2017 lalu.

---

<sup>1</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta:Rineka Cipta, 2007), h. 16.

## **B. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### **1. Yuridis**

Yaitu dengan mengkaji peraturan tentang pendaftaran tanah yang dimuat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Aturan Pokok-Pokok Dasar Agraria, dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 2017 tentang percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

### **2. Sosiologis**

Pendekatan sosiologis digunakan untuk mengetahui sejauh mana efektivitas hukum berlaku di masyarakat. Sebagaimana fungsi hukum itu sendiri, yaitu sebagai sarana sosial kontrol.<sup>2</sup> Seperti halnya dalam pendaftaran tanah pertama kali, metode pendekatan ini dapat menjadi tolak ukur efisiennya Legalisasi Aset PTSL, sebagai program pemerintah yang diupayakan agar masyarakat dapat tertib administrasi pertanahan.

## **C. Jenis dan Sumber Data**

Adapun jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### **1. Data Primer**

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dan mengikat, juga menjadi bahan utama dalam membahas suatu permasalahan.

---

<sup>2</sup>Teguh Prasetyo dan Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum, Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat* (Jakarta:PT RajaGrafindo Persada,2016), h.364.

Penyusun mendapat data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa dengan melakukan wawancara. Selain itu, data primer juga didapatkan melalui:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;
- c. Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 2017 tentang percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan mengkaji literatur seperti buku, jurnal/makalah, dokumentasi, arsip, rancangan undang-undang, pendapat para pakar, serta tulisan-tulisan karya ilmiah.

### ***D. Metode Pengumpulan Data***

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Wawancara bersama Kepala BPN/ Ketua/ Wakil Ketua Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik, dan Satgas Yuridis PTSL Kabupaten Gowa.
2. Penelitian pustaka, dilakukan dengan dokumentasi untuk mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan penelitian ini.

### ***E. Metode Pengolahan dan Analisis Data***

Data yang diperoleh, baik primer maupun sekunder dianalisis secara kualitatif. Yaitu dengan menggunakan kata-kata atau kalimat yang disajikan secara deskriptif dan terstruktur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan

penelitian ini. Sehingga penelitian ini dapat tercapai tujuan serta manfaatnya, baik terhadap penyusun maupun bagi para pembacanya.

#### ***F. Instrumen Penelitian***

Instrumen Penelitian adalah suatu alat yang mengukur fenomena alam maupun sosial yang diamati. Adapun alat-alat yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Daftar pertanyaan yang dibuat oleh peneliti sebelum melakukan wawancara.
2. Buku catatan dan alat tulis, untuk mencatat semua percakapan dengan sumber data yang diharapkan dapat menunjang informasi yang dibutuhkan oleh peneliti.
3. *Tape recorder* atau alat lain yang fungsinya sama untuk merekam semua percakapan atau pembicaraan dengan informan yang dapat memudahkan peneliti apabila ingin mengulang hasil wawancara tanpa datang lagi ke sumber penelitian.
4. Kamera untuk mendokumentasikan gambar jika peneliti sedang melakukan proses wawancara atau hal lain yang berkaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan.

## **BAB IV**

### **PELAKSANAAN LEGALISASI ASET MELALUI PTSL TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN GOWA**

#### ***A. Prosedur Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Gowa***

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang kemudian disingkat menjadi PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar maupun yang telah terdaftar, dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Pelaksanaan legalisasi aset melalui PTSL di Kabupaten Gowa dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa. Dari hasil pengumpulan data-data tertulis, dan wawancara bersama Kepala Seksi Penataan Pertanahan yang juga menjabat sebagai Ketua Tim Ajudikasi, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis PTSL Kabupaten Gowa dapat diketahui bahwa pelaksanaan program tersebut merujuk pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Adanya program PTSL yang dilaksanakan oleh BPN, merupakan suatu keuntungan kepada masyarakat yang belum pernah mendaftarkan tanahnya sebagai pemilik/pemegang hak. Karena program tersebut tidak memungut biaya sedikitpun kepada masyarakat untuk penerbitan sertifikat. Hal itu diungkap berdasarkan hasil wawancara bersama Bapak Abidin, S.H selaku Ketua Tim Pelaksana Program PTSL Kabupaten Gowa.



“Dari BPN itu Rp.0,- untuk penerbitan dan pembukuan sertifikat karena sudah dibebankan kepada APBN. Sehingga ini dapat membantu dan memudahkan masyarakat dalam mendaftarkan haknya,”

Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program pemerintah memang lebih menguntungkan, dibanding dengan melakukan sendiri permohonan pendaftaran tanah di BPN. Pemegang hak harus menyediakan banyak biaya yang harus dibayar untuk keperluan:<sup>1</sup>

1. Cetak Formulir
2. Pengukuran
3. Fatwa tata guna tanah
4. Pemeriksaan panitia tanah
5. Pendaftaran
6. Lain-lain

Meskipun demikian, dalam pelaksanaan dan pengurusan berkas PTSL pemegang hak tetap dibebani biaya administrasi, seperti:

1. Biaya kegiatan penyiapan dokumen:
  - a. Surat pernyataan yang dibuat oleh pemilik atau yang menguasai bidang tanah yang dimohonkan, sekurang-kurangnya berisi pernyataan tentang tidak adanya sengketa, riwayat pemilikan/penguasaan tanah, tanah yang dikuasai/dimiliki bukan merupakan tanah aset pemerintah/daerah/desa dan penguasaan tanah secara sporadik.

---

<sup>1</sup> Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak atas Tanah Cet.I* (Jakarta:Rajawali Pers, 1991), h.32.

2. Biaya kegiatan pengadaan patok dan materai:

- a. Pengadaan patok sebagai tanda batas-batas bidang tanah
- b. Pengadaan materai sebagai pengesahan surat pernyataan

3. Biaya kegiatan operasional petugas kelurahan/desa:

- a. Biaya penggandaan dokumen pendukung
- b. Biaya pengangkutan dan pemasangan patok
- c. Transportasi petugas Kelurahan/Desa ke kantor pertanahan dalam rangka perbaikan dokumen yang diperlukan

Menyikapi itu, untuk menghindari kasus Pungutan Liar (Pungli) Pemerintah Indonesia mengeluarkan keputusan bersama oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, juga Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi No. 34 Tahun 2017 tentang Penyeragaman Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis, yang mana Kabupaten Gowa/Sulawesi Selatan menempati kategori III dengan biaya sebesar Rp.250.000,00 yang juga baru dapat diberlakukan jika ada Peraturan Daerah/Bupati Kabupaten Gowa tentang hal itu.

Kegiatan PTSL di Kabupaten Gowa, sudah dijalankan sejak awal tahun 2017 lalu dengan target sebanyak 6.731 bidang, dari target Presiden Republik Indonesia Joko Widodo sebanyak 5.000.000 bidang tanah di Sulawesi Selatan, tersertifikat pada tahun anggaran 2017 tersebut. Pada pelaksanaannya pun, BPN Gowa berhasil merealisasikan 100% dari target yang diberikan, dengan presentase laporan kinerja kegiatan pertanahan tahun anggaran 2017 peringkat 1 dari 24 Kabupaten/Kota se-Provinsi Sulawesi Selatan.

PTSL tahun 2017 dilaksanakan dengan dua tahap. Tahap pertama dimulai bulan Januari s/d Juli, dan tahap kedua dimulai pada bulan Juli s/d November dengan objek pelaksanaan di dua kecamatan meliputi empat wilayah desa/kelurahan yang berada pada posisi 119°29'15,14" s/d 119°31'48" BT dan 5°15'25,26" s/d 5°18'12,87" LS dengan lereng 0-3% (relatif datar). Penggunaan tanah lokasi wilayah PTSL adalah pemukiman (rumah), pertanian lahan kering, dan pertanian lahan basah pada ketinggian 50 mdpl.

6.0731 bidang yang terealisasi dan lokasi PTSL pada TA 2017 tersebut adalah Kecamatan Bontomarannu, Kelurahan Borong Loe sebanyak 1.719 bidang, Desa Sokkolia sebanyak 1.301 bidang, juga di Kecamatan Pallangga Desa Julubori sebanyak 1.812 bidang dan Desa Kampili sebanyak 1.899 bidang tanah.<sup>2</sup>

Salah satu tujuan PTSL juga merupakan sarana bagi BPN agar dapat menciptakan gambaran satu desa lengkap, dan sebagai dasar untuk mengolah administrasi kelengkapan database pertanahan yang aktual dan terpercaya. Sehingga pada satu tahun anggaran program berjalan, BPN harus mengupayakan seluruh bidang tanah dalam satu lokasi yang ditetapkan dapat terukur, dan memelihara data fisik tanah.

Kendati demikian, pelaksanaan PTSL di tahun 2018 oleh BPN Kabupaten Gowa terus mengupayakan terwujudnya desa lengkap. Sehingga untuk realisasi target 8.000 bidang, juga diberikan kepada desa yang belum terukur sepenuhnya di tahun anggaran sebelumnya, seperti Desa Sokkolia Kecamatan Bontomarannu sebanyak 500 bidang, dan 1000 bidang untuk desa Kampili juga Desa Julubori

---

<sup>2</sup> Laporan PTSL TA 2017 BPN Gowa

Kecamatan Pallangga. Sementara itu, lima desa lainnya yang mendapat alokasi program PTSL adalah Desa Pakkatto dan Kelurahan Bontomanai yang terletak di Kecamatan Bontomarannu, juga Desa Bontoramba, Desa Toddo' Toa, dan Desa Julukanaya yang terletak di Kecamatan Pallangga.

“Jadi harus terwujud desa lengkap baru kita melangkah ke desa lainnya di wilayah kerja BPN Gowa”<sup>3</sup>

Target utama pendaftaran tanah melalui PTSL yaitu mendaftarkan bidang tanah secara menyeluruh, baik tanah milik masyarakat adat, tanah negara, kawasan hutan, dan bidang tanah lainnya yang jumlah realisasinya disesuaikan dengan besaran anggaran yang tersedia oleh APBN tahun berjalan.

“Selain mendaftarkan semua objek tanah yang belum tersertifikat, PTSL juga memelihara data fisik tanah yang telah terdaftar untuk dipetakan. Masyarakat harus tahu bahwa meskipun PTSL dilaksanakan untuk seluruh bidang tanah, sesuai aturannya tidak akan ada penerbitan hak tanpa didahului oleh permohonan dari yang bersangkutan”.<sup>4</sup>

Berdasarkan petunjuk teknis, PTSL oleh BPN Gowa dilakukan dengan tahapan:

1. Perencanaan dan persiapan

Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan PTSL, Kepala Kantor Pertanahan menetapkan penyebaran target yang dikonsentrasikan pada beberapa wilayah secara bertahap dan memperhatikan hal-hal penting terkait pelaksanaan PTSL, termasuk mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia.

---

<sup>3</sup>Abidin, S.H (55 tahun), Ketua Tim PTSL Kabupaten Gowa, *Wawancara*, Gowa, 23 April 2018.

<sup>4</sup>Gunawan Hamid, A.Ptnh.,M.H (52 tahun), Wakil Ketua Tim PTSL Kabupaten Gowa, *Wawancara*, Gowa, 7 Juni 2018.

## 2. Penetapan lokasi kegiatan PTSL

Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerja masing-masing, yang dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap bagian demi bagian dalam satu hamparan, yang diupayakan agar lokasi yang menjadi obyek tersebut letaknya berdekatan.

## 3. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL

Setelah menetapkan lokasi PTSL, Kepala Kantor Pertanahan kemudian membentuk dan menetapkan panitia adjudikasi yang memiliki tugas:

- a. Menyiapkan rencana kerja PTSL;
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
- c. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;
- e. Mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan;

- f. Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak- pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
- g. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak, atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;
- h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
- i. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas (Satgas) Fisik dan Satuan Tugas (Satgas) Yuridis.

#### 4. Penyuluhan

Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik, dan Satgas Yuridis di Kantor Desa/Kelurahan atau tempat yang mengumpulkan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah. Kegiatan ini dilakukan dengan menghadirkan absen dan berita acara. Tiap-tiap lokasi yang dilakukan penyuluhan, diharapkan mampu menghadirkan sebanyak-banyaknya masyarakat.

Sekurang-kurangnya dengan perbandingan 15:1.

Didalam penyuluhan, Tim PTSL memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:

- a. Manfaat bagi masyarakat, pemerintah, dan negara atas hasil pelaksanaan PTSL;
- b. Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;

- c. Penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah;
- d. Dokumen yuridis yang perlu dipersiapkan;
- e. Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;
- f. Hasil akhir kegiatan PTSL;
- g. Pembiayaan yang disediakan oleh pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL; dan
- h. Kemungkinan biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.

#### 5. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah

Pelaksanaan pengumpulan, pengolahan, dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis penetapan hak dan pendaftaran tanah menggunakan daftar isian, blanko, peta, dan daftar lainnya yang disediakan. Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Sedangkan pengumpulan data yuridis dilakukan dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai alas hak, serta pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah.

#### 6. Pemeriksaan tanah

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang didalam data fisik dan data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Sesuai aturannya terdapat batasan luas tanah yang



disertifikatkan pada satu bidang, yaitu untuk tanah pertanian tidak lebih dari 50.000 M, dan tanah non pertanian tidak lebih dari 3000 M.

7. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah serta pembuktian hak

Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis yang dipublikasikan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat selama 14 hari kerja.

Adapun untuk pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama, data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, demikian pula yang ditetapkan dalam pasal 24 Ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, alat-alat bukti tersebut adalah bukti kepemilikan.

Dalam penjelasan pasal tersebut pun dikemukakan, bahwa bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri atas bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960. Apabila hak tersebut beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan

pembukuan hak atau pendaftaran untuk mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti terkuat.<sup>5</sup>

#### 8. Penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan Hak atas Tanah

Ketua Panitia Ajudikasi PTSL adalah sosok yang berperan dalam menetapkan keputusan penetapan hak atau keputusan penegasan/pengakuan hak. Adapun untuk penerbitan keputusan pemberian hak, peserta PTSL harus melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPh) saat pendaftaran hak.

#### 9. Pembukuan dan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah

Terhadap tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian proses pendaftaran tanahnya, dibukukan dalam daftar umum pendaftaran tanah dan daftar lainnya, kemudian ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.

Penyelesaian proses pendaftaran tanah terdiri atas empat kategori, meliputi:

- a. Kategori 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) huruf a, diberikan kepada:

- a) Perorangan Warga Negara Indonesia;

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h.138.

- a) Masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana;
- b) Badan hukum keagamaan dan badan hukum sosial yang sesuai antara peruntukan dan penggunaan tanahnya;
- c) Pegawai Negeri Sipil (PNS), Pensiunan PNS, Tentara Nasional Indonesia (TNI), Purnawirawan TNI, Kepolisian Republik Indonesia (POLRI), Purnawirawan POLRI, dan Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/Pensiunan PNS/Purnawirawan TNI/Purnawirawan POLRI;
- d) Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit;
- e) Nadzir; atau
- f) Masyarakat Hukum Adat.

b. Kategori 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan maupun perkara yang diproses di BPN sebagai mediator;

c. Kategori 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah, karena subyek haknya wajib terlebih dahulu

memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 12 Tahun 2017; dan

- d. Kategori 4, yaitu bidang tanah yang obyek dan subyeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, sehingga tidak menjadi obyek PTSL secara langsung. Namun wajib dilakukan pengintegrasian peta-peta bidang tanahnya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

#### 10. Penyerahan Sertifikat Hak atas Tanah.

Setelah berakhirnya penyelenggaraan program legalisasi aset melalui PTSL, Ketua Panitia Ajudikasi menyerahkan hasil kegiatannya kepada Kepala Kantor Pertanahan berupa dokumen mengenai bidang tanah di lokasi pendaftaran seperti: peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dsb untuk kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Adapun penyerahan sertifikat hak atas tanah dilakukan secara massal, baik oleh Presiden RI, maupun Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Untuk kelengkapan berkas peserta PTSL, yang harus diperhatikan pada dasarnya pemberian hak atas tanah meliputi beberapa unsur, yaitu:<sup>6</sup>

- a. Subjek pemohon, berupa data pribadi/warga negara;
- b. Lokasi tanahnya, yang menyangkut letak sebenarnya tanah yang diuraikan serta batas-batas yang tegas;

---

<sup>6</sup> Rusmadi Murad. *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*. (Bandung: Penerbit Alumni, 1991), h.17

c. Bukti-bukti perolehan haknya secara beruntun dan sah menurut hukum.

“Peserta PTSL harus menyiapkan Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), alas hak baik berupa akta/surat keterangan jual beli, hibah, warisan, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), keterangan rincik, keterangan riwayat tanah, materai, dan mengisi surat permohonan yang telah disediakan oleh BPN Gowa.”<sup>7</sup>

Sejalan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 12 Tahun 2017 yang juga mengatur mengenai persyaratan calon penerima sertifikat dari program Legalisasi Aset Melalui PTSL, yaitu:

1. Identitas subyek peserta PTSL, berupa:
  - a. Kartu Tanda Penduduk atau keterangan identitas lainnya bagi perorangan Warga Negara Indonesia;
  - b. Akta Pendirian dan pengesahan Badan Hukum bagi Badan Hukum Sosial keagamaan;
  - c. Peraturan perundangan tentang pembentukan Instansi Pemerintah/Pemerintah Daerah bagi Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah; atau
  - d. Kartu Tanda Penduduk atau keterangan identitas lainnya dilengkapi Akta Ikrar Wakaf atau akta pengganti akta Ikrar Wakaf, bagi Nazir; dan
2. Tanah dikuasai dan dimanfaatkan sendiri oleh pemiliknya, baik langsung maupun tidak langsung.

---

<sup>7</sup> Abidin, S.H (55 tahun), Ketua Tim PTSL Kabupaten Gowa, *Wawancara*, Gowa, 23 April 2018.

Dalam proses berjalannya, PTSL yang dilakukan oleh tim adjudikasi BPN Kabupaten Gowa kerap kali mendapat hambatan yang dapat mengganggu efektivitasnya. Tentunya faktor penghambat dalam PTSL berbeda dengan faktor pendaftaran tanah secara umum, seperti yang dikemukakan oleh salah satu Satgas Fisik PTSL Desa Bontoramba, bahwa dalam hal pengukuran tanah masyarakat kerap kali melalaikan tanda batas/patok pada bidang tanahnya.

“Terkadang bidang tanah yang kita akan ukur tidak memiliki patok, jadi kita suruh dulu yang punya tanah pasang patoknya. Setelah itu baru dihadirkan saksi atau pemilik tanah di sebelah barat, timur, selatan, dan utaranya untuk tandatangan”.<sup>8</sup>

Selain itu, faktor waktu yang digunakan begitu singkat, cuaca yang terkadang kurang mendukung, keterbatasan sumber daya manusia (tenaga pengukur), dan minimnya alat yang digunakan untuk pengukuran di lapangan juga dapat menghambat terlaksananya program PTSL tersebut, berbeda dengan faktor penghambat yang dialami Satgas Yuridis. Salah satu anggota Satgas Yuridis PTSL Desa Kampili mengemukakan bahwa salah satu hambatan yang ia alami adalah masih banyak masyarakat yang minim bukti kepemilikan atau penguasaan tanahnya.

“Dalam pengumpulan risalah yuridis bidang tanah, kendala yang paling sering muncul adalah masyarakat tidak memiliki akta atau surat keterangan peralihan hak atas tanah, misalnya tanah yang didapatkan dari warisan atau hibah. Tanah tersebut beralih haknya tanpa hitam di atas putih karena seringkali dilakukan secara lisan, jadi ketika akan didaftarkan untuk memperoleh sertifikat harus membuat surat keterangan yang ditandatangani oleh saksi dan diketahui oleh Aparat Desa setempat karena pada umumnya, masyarakat baru akan mengurus berkas-berkas tersebut pada saat butuh saja”.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Yusri (25 tahun), Satgas Fisik PTSL, *Wawancara*, Gowa, 7 Juni 2018.

<sup>9</sup> Idris, S.H (42 tahun), Satgas Yuridis PTSL, *Wawancara*, Gowa, 7 Juni 2018.

Menurut penulis, penetapan waris atas bidang tanah yang hanya dibuatkan surat keterangan oleh Aparat Desa merupakan bukti penyederhanaan dalam hal pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis. Penetapan waris seharusnya dilakukan dalam ketetapan pengadilan, namun hal itu sudah ada di dalam Permen Agraria No. 12 Tahun 2017, dan disebutkan bahwa tujuan program PTSL adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara.

Faktor penunjang yang menguntungkan masyarakat atas legalisasi aset melalui PTSL ini adalah dari segi biaya dan prosesnya. Akan tetapi, walaupun biaya murah dan prosesnya disederhanakan, masih ada masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya melalui PTSL karena berbagai faktor, seperti:

1. Sosialisasi dan publikasi terikat dengan waktu yang sangat singkat sehingga masih ada masyarakat yang tidak tahu,
2. Masyarakat sibuk karena waktu pelaksanaan adalah hari kerja, juga
3. Ada masyarakat yang tidak sedang berada di tempat atau kediamannya yang terdaftar sebagai lokasi PTSL pada saat itu.

Meskipun demikian, pemegang hak atas tanah tersebut masih bisa mendaftarkan tanahnya secara langsung di BPN/Kantor Pertanahan setempat. Jika faktor kesibukan menjadi alasannya, maka pendaftaran tanah tersebut dapat dikuasakan pada seseorang dengan adanya surat kuasa sebagai alat buktinya.



### **C. Akibat Hukum Pelaksanaan PTSL Terhadap Penerbitan Sertifikat Tanah di Kabupaten Gowa**

Tujuan program PTSL adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum, dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat juga ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dalam konflik pertanahan. Sehingga dapat dipahami bahwa, akibat hukum PTSL yaitu memberikan kepastian hukum secara administrasi kepada nama-nama pemegang hak yang terdaftar di sertifikat.

Selain memberi jaminan kepastian hukum, negara juga berkewajiban memberi perlindungan terhadap hak atas tanah baik kepemilikan secara individual maupun komunal. Semua itu dapat diperoleh dengan sertifikat yang merupakan alas/tanda bukti hak yang terkuat atas kepemilikan tanah seseorang. Di samping itu ada banyak manfaat yang dapat dirasakan oleh masyarakat maupun pemerintah atas terselenggaranya Legalisasi Aset melalui PTSL ini. Salah satunya masyarakat dapat terjamin eksistensi haknya, dan pemerintah dapat melengkapi database pertanahan, sehingga terwujud salah satu catur pertanahan yaitu tertib administrasi pertanahan.

Pemberian sertifikat dalam rangka program pemerintah secara sistematis juga dapat meningkatkan dan mengawasi pelaksanaan *landreform*, melakukan

pengawasan terhadap tanah *absantee*, serta mencegah fragmentasi akibat pewarisan atau pengawasan terhadap penumpukan tanah pada satu orang.<sup>10</sup>

Sementara itu, dalam hal mewujudkan suatu gambaran desa lengkap pada program PTSL, Panitia Ajudikasi tetap melakukan pengukuran kepada seluruh bidang tanah dalam satu lokasi yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan. Meskipun demikian, tidak semua bidang tanah yang telah terukur tersebut dapat diterbitkan sertifikatnya.

“Semua itu kembali lagi ke kategori-kategori tanah di lokasi PTSL sesuai Pasal 25 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria No. 12 tahun 2017.”<sup>11</sup>

Proses pengurusan berkas hingga penerbitan sertifikat dalam program PTSL tidak menggunakan waktu yang sangat singkat, dengan seleksi dan pemeriksaan data oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis diharapkan mampu meminimalisir terjadinya kesalahan data, yang dapat memicu konflik persengketaan.

Sehingga pada tahun kedua pelaksanaan program tersebut, BPN Kabupaten Gowa belum pernah menjumpai kasus pembatalan sertifikat hak atas tanah. Hanya saja, jika terjadi kekeliruan data, dapat diperbaiki kembali sesuai isi Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria No. 12 tahun 2017.

“Dalam hal terdapat kesalahan administrasi dalam penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah maka dilakukan perbaikan berdasarkan Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

<sup>10</sup> Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), h.131.

<sup>11</sup> Abidin, S.H (55 tahun), Ketua Tim PTSL Kabupaten Gowa, *Wawancara*, Gowa, 23 April 2018.

Meskipun belum pernah terdapat kasus tersebut, BPN Kabupaten Gowa bisa saja membatalkan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sebelumnya terdapat surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemegang hak, yang bersedia menerima sanksi apapun jika di kemudian hari ditemukan kesalahan atas keabsahan data yang dituliskannya, saat melakukan pendaftaran tanah.

Sementara itu, hak-hak yang diperoleh sebagaimana yang telah dipaparkan sebelumnya dapat dimintakan pembatalan, baik oleh orang yang berkepentingan maupun oleh negara. Dasar yang dapat digunakan adalah karena adanya cacat hukum administratif, sebagaimana dalam Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 dinyatakan bahwa yang dimaksud cacat hukum administratif adalah:

1. Kesalahan prosedur;
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
3. Kesalahan subjek hak;
4. Kesalahan objek hak;
5. Kesalahan jenis hak;
6. Kesalahan perhitungan luas;
7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
8. Data fisik atau data yuridis tidak benar;
9. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Menurut penulis, sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan dan masih bisa dibatalkan tersebut adalah akibat dari sistem publikasi negatif pendaftaran tanah yang diterapkan di Indonesia. Sistem ini digunakan untuk melindungi

pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah terdaftar atas nama siapapun. Selain itu, pada sistem ini, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat.<sup>12</sup>

Sejalan dengan sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak yang dimuat dalam pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilan lah yang dapat memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat itu tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa sistem yang kita gunakan bukanlah sistem negatif yang murni, melainkan sistem negatif dengan tendens positif. Pengertian negatif yang dimaksud adalah bahwa keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan. Walaupun yang dipergunakan adalah sistem negatif, para petugas pendaftaran tidaklah bersifat pasif seperti yang dianut dalam sistem publikasi positif. Artinya mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan, dan dikatakan oleh pihak yang meminta

---

<sup>12</sup> Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah, <http://www.jurnalhukum.com/sistem-publikasi-dalam-pendaftaran-tanah/> Diakses pada 26 April 2018 pukul 21:35 WITA

pendaftaran baik pada pembukuan untuk pertama kali, maupun pada pendaftaran atau pencatatan perubahannya harus dilaksanakan penelitian sebelumnya untuk mencegah terjadinya kekeliruan.<sup>13</sup>

Ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat karena sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Untuk menutupi kelemahan tersebut, maka dibuatlah pasal 32 ayat (2) yang dapat menjadikan sertifikat sebagai tanda bukti yang mutlak apabila memenuhi unsur-unsur kumulatif, yaitu:

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
3. Tanah dikuasi secara nyata;
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Sementara itu, dalam hal penyelesaian masalah pertanahan dapat berhubungan antara Hukum Perdata, Hukum Pidana, maupun Hukum Tata Usaha Negara. Seperti dalam hal kasus sengketa kepemilikan dalam hubungannya dengan Hukum Perdata dapat diselesaikan melalui BPN sebagai mediator untuk

---

<sup>13</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi PRONA Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria* (Jakarta: Ghalia Indonesia), h.25-26.

melakukan gelar perkara. Jika tidak mencapai mufakat, maka BPN dapat merekomendasikan agar penyelesaian sengketa dapat dilakukan di Pengadilan Negeri.

Begitupun dalam kasus penyerobotan tanah dalam kaitannya dengan Hukum Pidana yang dapat diselesaikan di Pengadilan Negeri. Kemudian dalam hal gugatan atas penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh BPN dapat dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), juga bila ditemukan unsur korupsi dalam hal penerbitan sertifikat dapat dilaporkan di Kejaksaan Negeri setempat.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### ***A. Kesimpulan***

Berdasarkan analisis dan pembahasan hasil penelitian, maka penulis menyimpulkan:

1. Prosedur pelaksanaan PTSL di Kabupaten Gowa telah dilaksanakan secara pasti, sederhana, biaya murah, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel sesuai tujuannya berjalan secara efektif, meskipun belum efisien karena BPN memiliki sarana dan prasarana yang terbatas, sehingga masih terjadi kesalahan dalam pengukuran dan pemetaan gambar. Akan tetapi, walaupun prosesnya disederhanakan dan biayanya murah, masih ada masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya melalui PTSL karena waktu sosialisasi yang sangat singkat.
2. Akibat hukum atas penerbitan sertifikat tanah pada program PTSL adalah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Meskipun kepastian hak terjamin, namun sertifikat tersebut bukanlah alat bukti yang mutlak dalam perkara pengadilan dan dapat digugat baik secara perdata, pidana, maupun administrasi karena sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah sistem pendaftaran tanah negatif.

#### ***B. Implikasi Penelitian***

1. Prosedur pelaksanaan PTSL membutuhkan perbaikan, khususnya dalam tenggang waktu sosialisasi agar tujuan dari program ini dapat tercapai.



Yaitu menjamin kepastian hukum dan mendorong masyarakat agar lebih aktif, juga memiliki kesadaran dalam mendaftarkan tanah mereka.

2. Dalam meningkatkan presentase jumlah tanah yang terdaftar di Indonesia, khususnya Kabupaten Gowa Sulawesi Selatan, Aparat Pemerintah Kantor BPN Kabupaten Gowa dan Tim Ajudikasi PTSL agar lebih giat dan semangat tanpa melalaikan aturan-aturan dalam pendaftaran tanah, demi terwujudnya masyarakat yang tertib hukum dengan kebenaran data yang bersifat mutlak.
3. Aparat Pemerintah Kantor BPN Kabupaten Gowa agar tetap mempertahankan prestasi yang telah dicapai, tepatnya dalam realisasi jumlah target bidang tanah yang akan disertifikatkan dalam laporan kinerja kegiatan pertanahan di tiap tahun anggarannya. Meskipun memiliki target dalam kurun waktu yang singkat, BPN juga bertanggung jawab atas kualitas dan keabsahan data didalam sertifikat yang diterbitkan.
4. Kepala Kantor Wilayah Kabupaten Gowa sebagai perpanjangan tangan dari BPN Pusat, agar lebih memperhatikan kebutuhan Kantor Pertanahan. Seperti memperbanyak jumlah alat ukur dengan menyediakan drone, juga mengangkat lebih banyak petugas pengukur, agar kegiatan pengukuran dan pemetaan di lapangan dapat berjalan lebih efisien.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdurrahman. *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Bandung: Penerbit Alumni, 1983.
- Ashshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria, Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Cet. VIII, Jakarta: Djambatan, 1999.
- Ismaya, Samun. *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.
- Isnur, Eko Yulian. *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Jakarta :Pustaka Yustisia, 2008.
- Kansil, C.S.T dan Christine S.T Kansil. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2002.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-hak atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2004.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*. Cet.I, Bandung: Penerbit Alumni, 1991.
- . *Administrasi Pertanahan, Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*.Cet.I, Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997)*, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Perangin, Effendi. *Praktek Permohonan Hak atas Tanah*.Cet.I, Jakarta: Rajawali Pers,1991
- Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi PRONA Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Cet.I,Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.

Prasetyo, Teguh dan Abdul Halim Barkatullah. *Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum, Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*. Cet. IV, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cet. IV, Jakarta: Prenada Media Group, 2010.

-----*.Perolehan Hak atas Tanah*. Cet. I, Jakarta: Prenada Media Group, 2015.

-----*.Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Cet. I, Jakarta: Prenada Media Group, 2016.

Sembiring, Jimmy Joses. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*; Jakarta: Visimedia, 2010.

Siahaan, Marihot Pahala. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.

Sitorus, Oloan dan Nomadyawati. *Hak atas Tanah dan Kondominium*, Jakarta: Dasamedia Utama, 1994.

Soejono dan Abdurrahman. *Prosedur Pendaftaran Tanah, tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2003.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. V, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Tim Prima Pena, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Terbaru*, Jakarta: Gitamedia Press, 2016.

Wargakusumah, Hasan, *Hukum Agraria I, Buku Panduan Mahasiswa*. Cet. I, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1995.

## **B. Internet**

[e-journal.uajy.ac.id/10656/1/Jurnal.pdf](http://e-journal.uajy.ac.id/10656/1/Jurnal.pdf) Diakses pada 18 September 2017 Pukul 03:19 WITA

<http://Eprints.uny.ac.id> diakses pada 28 September 2017 pukul 11:54 WITA

<http://roedy-lawyer.blogspot.co.id/resume-mata-kuliah-hukumagraria> di akses pada 19 September 2017 pukul 22:14 WITA

<http://www.bpn.go.id/BERITA/legalisasi-aset-untuk-kepastian-hukum-14> diakses pada 22 September 2017

<http://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/> Diakses pada 18 September 2017 pukul 03:33 WITA

<https://books.google.co.id/books?id,> Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Diakses pada 18 September 2017 pukul 03:47 WITA

[Kepri.bpn.go.id](http://Kepri.bpn.go.id) Diakses pada 11 September 2017 Pukul 21:08 WITA

[www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id), Juknis Pelaksanaan PTSL 2017 diakses pada 22 September 2017

[www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id), Sekilas tentang ATR/BPN diakses pada 19 Mei 2018 Pukul 21:09 WITA

<http://www.jurnalhukum.com/sistem-publikasi-dalam-pendaftaran-tanah/> Diakses pada 26 April 2018 pukul 21:35 WITA



# **LAMPIRAN-LAMPIRAN**





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
Kampus 2 Jl. HM Yassin Limpo No.36 Samata -Gowa, Hotline :1500363

Nomor : B-1613 / SH-01/PP.00.9/03/2018  
Lamp : 1 (satu) Proposal  
Hal : PERMOHONAN IZIN PENELITIAN

Samata-Gowa, Maret 2018

Kepada Yth.

Gubernur Provinsi Sulawesi-Selatan  
Cq. Kepala UPT P2T BKPM Prov. Sul-Sel

Di-

Makassar

Assalamu AlaikumWr.Wb.

Dengan hormat disampaikan bahwa mahasiswa UIN Alauddin Makassar yang tersebut namanya dibawah ini :

Nama : Eka Reski Rahmianti  
N I M : 10400114071  
Fakultas/Jurusan : Syari'ah Dan Hukum / Ilmu Hukum  
Semester : VIII (Delapan)  
Alamat : Jln. Bonto Bila IV No. 16

Bermaksud melakukan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana. Adapun Judul Skripsi yaitu :

**"TINJAUAN HUKUM LEGALISASI ASET MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN GOWA."**

Dengan dosen pembimbing:

1. Erlina, S.H.,M.H
2. Ashar Sinilele, S.H.,M.H

Sehubungan dengan hal tersebut, kami mengharapkan mahasiswa yang bersangkutan dapat diizinkan untuk melakukan penelitian di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gowa terhitung mulai tanggal 02 April 2018 s/d 01 Juni 2018.

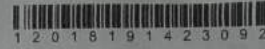
Demikian harapan kami dan terimakasih.  
Wassalamu 'AlaikumWr.Wb.



Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag  
NIP. 19621016 199003 1 003

Tembusan Yth :  
Rektor UIN Alauddin Makassar di Samata-Gowa  
(sebagai Laporan)





PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN  
**DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**  
BIDANG PENYELENGGARAAN PELAYANAN PERIZINAN

Nomor : 3133/S.01/PTSP/2018  
Lampiran : -  
Perihal : **Izin Penelitian**

Kepada Yth.  
Bupati Gowa

di-  
**Tempat**

Berdasarkan surat Dekan Fak. Syariah & Hukum UIN Alauddin Makassar Nomor  
: B-1613/SH.01/PP.00.9/03/2018 tanggal 23 Maret 2018 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

Nama : **EKA RESKI RAHMIATI**  
Nomor Pokok : 10400114071  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa(S1)  
Alamat : Jl. Muh. Yasin Limpo No. 36 Samata, Sungguminasa-Gowa

Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka penyusunan Skripsi, dengan  
judul :

**" TINJAUAN HUKUM LEGALISASI ASET MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP  
(PTSL) TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN GOWA "**

Yang akan dilaksanakan dari : Tgl. **02 April s/d 01 Juni 2018**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami **menyetujui** kegiatan dimaksud dengan  
ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Makassar

Pada tanggal : 26 Maret 2018

A.n. GUBERNUR SULAWESI SELATAN  
KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU  
PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN  
Selaku Administrator Pelayanan Perizinan Terpadu

**A. M. YAMIN, SE., MS.**

Pangkat : Pembina Utama Madya

Nip. : 19610513 199002 1 002

Tembusan Yth  
1. Dekan Fak. Syariah & Hukum UIN Alauddin Makassar di Makassar;  
2. Peninggal.

SIMAP PTSP 26-03-2018



Jl. Bougenville No.5 Telp. (0411) 441077 Fax. (0411) 448936  
Website : <http://p2tbkpmmd.sulseiprov.go.id> Email : [p2t\\_provsulsei@yahoo.com](mailto:p2t_provsulsei@yahoo.com)  
Makassar 90222







**PEMERINTAH KABUPATEN GOWA**  
**BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**

Jln. Mesjid Raya No. 30. Telepon. 884637. Sungguminasa – Gowa

Sungguminasa, 27 Maret 2018

K e p a d a

Nomor : 070/ <sup>226</sup> /BKB.P/2018

Lamp : -

Perihal : Rekomendasi Penelitian

Yth. Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Kab.Gowa

Di-

T e m p a t

Berdasarkan Surat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Sul-Sel Nomor: 3133/S.01/PTS/P/2018 tanggal 02 April 2018 tentang Rekomendasi Penelitian

Dengan ini disampaikan kepada saudara bahwa yang tersebut di bawah ini:

Nama : EKA RESKI RAHMIATI  
Tempat/Tanggal Lahir : Ujung Pandang, 16 Agustus 1996  
Jenis kelamin : Perempuan  
Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa (S1)  
Alamat : Jl. Muh. Yasin Limpo No. 36, Samata

Bermaksud akan mengadakan Penelitian/Pengumpulan Data dalam rangka penyelesaian Skripsi/Tesis di wilayah/tempat Bapak/Ibu yang berjudul **"TINJAUAN HUKUM LEGALISASI ASET MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN GOWA"**

Selama : 02 April s/d 01 Juni 2018

Pengikut : Tidak Ada

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka pada prinsipnya kami dapat menyetujui kegiatan tersebut dengan ketentuan :

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan kepada yang bersangkutan harus melapor kepada Bupati Cq. Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kab.Gowa;
2. Penelitian/Pengambilan Data tidak menyimpang dari izin yang diberikan.;
3. Mentaati semua peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengindahkan adat istiadat setempat;
4. Menyerahkan 1 (satu) Eksemplar copy hasil penelitian kepada Bupati Gowa Cq. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kab.Gowa.

Demikian disampaikan dan untuk lancarnya pelaksanaan dimaksud diharapkan bantuan seperlunya.



**DRS. ALWI ARIFIN.Msi**

Pangkat : Pembina Tk.I

NIP : 1968080819881101

Tembusan :

1. Bupati Gowa (sebagai laporan);
2. Dekan Fak.Syariah & Hukum UIN Alauddin Makassar;
3. Yang bersangkutan;
4. Pertinggal.-



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GOWA**  
Jl. Andi Mallombassarang No. 65 Tlp. 0411-861049 Fax. 0411-884852  
Sungguminasa – 92111 Provinsi Sulawesi Selatan

Sungguminasa, 11 April 2018

Nomor : 746 /100.2/73.06/IV/2018  
Lamp : -  
Perihal : Rekomendasi Penelitian

Kepada  
Yth. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik  
di  
Sungguminasa

Menindaklanjuti surat Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Nomor : 070/326/BKB.P/2018 tanggal 27 Maret 2018 Perihal tersebut pada Pokok surat, sebagai tindak lanjut surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Sulawesi Selatan Nomor : 3133/S.01/PTSP/2018 tanggal 26 Maret 2018 dan surat Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar Nomor : B-1613/SH.01/PP.00.9/03/2018 tanggal 23 Maret 2018 perihal Izin Penelitian maka bersama ini disampaikan bahwa kami bersedia memberikan izin mahasiswa tersebut dibawah ini untuk Penelitian di Kantor Kami :

Nama Mahasiswa : EKA RESKI RAHMIATI  
Nomor Pokok : 10400114071  
Program Studi : Ilmu Hukum ( Strata 1 )  
Judul Usulan Skripsi : TINJAUAN HUKUM LEGALISASI ASET MELALUI  
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)  
TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH KABUPATEN GOWA.  
Demikian disampaikan untuk menjadi bahan seperlunya .

An.KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN GOWA,  
Ptt. Kepala Sub Bagian Tata Usaha,



SARASWATI RAMLI, SE  
NIP. 19750205 200804 2 002

Tembusan : disampaikan kepada yth. :

1. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Sulawesi Selatan di Makassar;
2. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Gowa di Sungguminasa;
3. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar di Makassar;
4. Yang bersangkutan;
5. Peringgal.

## SURAT PERNYATAAN TELAH MELAKUKAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Abidin, SH

Pekerjaan/jabatan : Kepala Seksi Penataan Pertanahan

Usia : 55 Tahun

Menerangkan bahwa:

Nama : Eka Reski Rahmiati

NIM : 10400114071

Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum / Ilmu Hukum

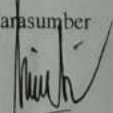
Universitas : UIN Alauddin Makassar

Benar telah melakukan wawancara terkait penulisan skripsi "*Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah di Kabupaten Gowa.*"

April 2018

Mengetahui,

Narasumber

  
ABIDIN, SH  
NIP. 19621105 199031005

## SURAT PERNYATAAN TELAH MELAKUKAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Gunawan Hamid, Aptuh. MH.  
Pekerjaan/jabatan : PNS/Kepala Seksi Pengadaan Tanah.  
Usia : 52 Tahun.

Menerangkan bahwa:

Nama : Eka Reski Rahmiati  
NIM : 10400114071  
Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum / Ilmu Hukum  
Universitas : UIN Alauddin Makassar

Benar telah melakukan wawancara terkait penulisan skripsi "*Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah di Kabupaten Gowa.*"

7 JUNI 2018

Mengetahui,

Narasumber





## SURAT PERNYATAAN TELAH MELAKUKAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : IDRIS, SH

Pekerjaan/jabatan : STAF SEKSI PENGADAAN TANAH /SATGAS B.  
(PENGUMPUL DATA YURIDIS) .

Usia : 42 TAHUN .

Menerangkan bahwa:

Nama : Eka Reski Rahmiati

NIM : 10400114071

Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum / Ilmu Hukum

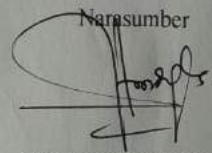
Universitas : UIN Alauddin Makassar

Benar telah melakukan wawancara terkait penulisan skripsi "*Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah di Kabupaten Gowa.*"

7 Juni /2018

Mengetahui,

Narasumber



## SURAT PERNYATAAN TELAH MELAKUKAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : YUSRI

Pekerjaan/jabatan : STAF SEKSI PENGUKURAN TANAH / SATGAS A PTSL

Usia : 25 TAHUN

Menerangkan bahwa:

Nama : Eka Reski Rahmiati

NIM : 10400114071

Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum / Ilmu Hukum

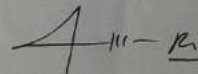
Universitas : UIN Alauddin Makassar

Benar telah melakukan wawancara terkait penulisan skripsi "*Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah di Kabupaten Gowa.*"

7 Juni 2018

Mengetahui,

Narasumber



Yusri.

## RIWAYAT HIDUP



Eka Reski Rahmiati lahir di Ujung Pandang, 16 Agustus 1996. Putri ketiga dari empat bersaudara dari pasangan Drs. Sangkala Dg. Ngitung (Alm) dan Hj. Nurhaidah Dg. Romba. Pendidikan formal penulis dimulai dari TK Sanur Makassar (2000-2002), kemudian dilanjutkan di SD Inpres Batua II (2002-2008), dan menamatkan jenjang SMP juga SMA di Pondok Pesantren Puteri Ummul Mukminin Aisyiah Wilayah Sulawesi Selatan (2008-2014). Selepas itu, penulis melanjutkan ke Perguruan Tinggi UIN Alauddin Makassar dan memilih jurusan Ilmu Hukum konsentrasi Hukum Perdata pada Fakultas Syariah dan Hukum. Pengalaman organisasi penulis dimulai dari Ikatan Dokter Cilik, Pramuka, Tapak Suci Putera Muhammadiyah, PR IPM Ummul Mukminin, Lembaga Informatika Syariah dan Hukum (LISH), juga UKM LIMA Washilah UIN Alauddin Makassar. Dalam kesehariannya, penulis dapat dijumpai melalui Whatsapp: 0823 9330 1096 atau email: ekaresr@gmail.com.

